المجاورة السكنية بين النظرية والتطبيق:
دراسة حالة بمدينة أبو ظبي

أ.م.د.علاء الدين ياسين
كلية التخطيط العمراني والإقليمى – جامعة القاهرة

الملخص

يدرس البحث مدى ملائمة فكرة المجاورة السكنية للتطبيق في منطقة الخليج العربي. فهنالك عدة اختلافات واضحة بين النموذج التخطيطي والتطبيق، بالرغم من التطبيق المستمر دون المراجعة. و يتساءل البحث عن استخدام المخططون النموذج الملائم أم من الأفضل البحث عن نماذج أكثر ملائمة لتخطيط المناطق السكنية. وتتناول الدراسة المبادئ النظرية لتكوين المجاورة السكنية، ثم تحدد مدي الاختلاف عند التطبيق على مدينة أبو ظبي وتبحث في طبيعة هذا الاختلاف، وهل هو ناتج عن أسباب اجتماعية واقتصادية أم لأسباب الكثافة السكانية لقطع الأراضي، ومدي انعكاس هذا على الخدمات المحتملة. ويخلص البحث إلى تحديد العوامل التي تؤدي إلى هذا الاختلاف التطبيقي عن النظري، وهي عوامل البعض منها عامة مثل الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، والبعض الآخر عمراني متصل بأبعاد قطع الأراضي. وينتهي البحث بعدة توصيات وتحديد لعدة دراسات مستقبلية لتكوين المناطق السكانية أكثر ملائمة.

الكلمات المرجعية: التخطيط العمراني، للمناطق السكنية، المجاورة السكنية، الخليج العربي، مدينة أبو ظبي

مقدمة

تطبق المنطقة العربية مبادئ التخطيط العمراني بشكل متواصل، ولكن هناك احتياج لمراجعة بعض النماذج التخطيطية لتحديد مدى ملائمتها أو مناسبتها للمنطقة، كنموذج المجاورة السكنية. وتحتاج هذه النماذج إلى مراجعة لوجود نقاط اتفاق واختلاف عند التطبيق بين النموذج التخطيطي والنسيج العمراني المطبق. فالمجاورة السكنية تقوم على عدة مبادئ مثل التخطيط المتضام وتحديد عدة خدمات تلائم هذه المجاورة السكنية، ثم هناك عدة مواصفات خاصة بالحركة الداخلية (داخل هذه المناطق). أما المطبق من هذا في المناطق السكنية فيظهر به عدة اختلافات، مما يستلزم تحليل هذه النظرية ومراجعة التطبيق لتحديد مدي ملائمة هذا النموذج لطبيعة منطقة الدراسة.

١ تحليل الفكرة والمنهج المقترح

يدرس البحث مدي توافق نظرية المجاورة السكنية مع طبيعة المنطقة العربية، فالمجاورة السكنية ذاتها ذات نظرية محددة ويحاول المخططون تطبيق هذا النموذج بالرغم من الاختلاف الواضح أحياناً الذي يمنع تنفيذ تطبيقها. (Ahmed Yousry 1986)

١/١ أهداف البحث

يهدف البحث إلى دراسة المجاورة السكنية (كنموذج) تخطيطي الذي يتبعه المخططون وتحليل النموذج بهدف تحسين الأداء والوصول إلى تنويعات تكون أكثر توافقاً مع الواقع. كما يهدف إلى دراسة طبيعة تكوين المناطق السكنية (النسيج العمراني) في الخليج العربي، واكتشاف النسيج العمراني الخاص بالمنطقة. كما يتناول البحث تحديد مستوي الاتفاق والاختلاف عند التطبيق بين النموذج والنسيج العمراني المطبق، وكذلك تحديد مدي ملائمة النموذج للتطبيق في منطقة الخليج العربي.

٢/١ الاعتبارات الأساسية

تقوم الورقة بدراسة علاقة نموذج المجاورة بالنسيج العمراني في ظل الاعتبارات الآتية:

- النموذج المرجعي له تركيبة محددة، وله معايير وخصائص محددة، وأيضاً له مزايا الروتين التطبيقي الذي يعمل بكفاءة بنسبة عالية.
- يفضل مستخدمين النموذج المرجعي (المخططين) والاحتفاظ به لأنه يحتوي على مزايا الروتين التطبيقي ، لأن تغييره قد يغير مهامهم.
- دراسة وتوضيح النموذج من جديد بعد التطبيق لإظهار توافق أو واختلاف مدي ملائمة ومراجعة الأولويات للوصول إلى نتائج أفضل.
- البحث لا يدرس خطوات عمل النموذج أو خطوات صياغته لأن هذا يدخل في إطار أننا متفقون على النموذج.
- العمران الحالي للمدينة يكون النسيج العمراني الذي هو نظام هندسي عمراني يعمل من خلال ثقافة المجتمع المحلي، النسيج العمراني هو أن المباني والمنشآت تعمل بناء على الأحداث التي تم داخلياً فيه بناء على الثقافة الخاصة.
- النسيج العمراني هو تكوين لمجموعة من الأنشطة تعمل بنجاح وبصفة غير منفصلة عن بعضها. وكل نسيج يعتمد على مجموعة من الأنسجة الأصغر وداخل منظومة من الأنسجة الأكبر داخل محتوي بنائي متكامل تجعل هذه الأنسجة ذات معني منطقي.
- النسيج العمراني له مفردات وتكوين عام له صياغة ومحتويات ذات معني لتظهر الثقافة الخاصة بالمجتمع مثل المكونات الهندسية PHYSICAL GEOMETRY والأحداث والتفاعلات والمعني
- التكوين الهندسي الفيزيقي ليس هو الهدف الجمالي فقط ولكن جملة من الأحداث المصاحبة لهذا التكوين هي التي تعطي القيمة الحقيقية والتميز الثقافي هو صياغة النسيج الإحداث لتعطي القيمة المتوافقة مع المجتمع الذي يستخدم التكوين الفيزيقي.

٣/١ تساؤلات وفرضية البحث والمنهجية المتبعة

هل هذا النموذج (المجاورة السكنية) تناسب متطلبات نسيج المجتمع المحلي الآن؟ هل نحن نستخدم أفضل نموذج مناسب لنا؟ أم من الأفضل البحث عن نماذج أخري؟

للإجابة على هذه التساؤلات يفترض البحث أن كل نموذج (MODEL) له مكونات (COMPONENTS) ترتبط من خلال خريطة مثالية (BEST MAP) قد تكون مناسبة أحياناً وغير مناسبة فى أحياناً أخرى.

ويدرس البحث توافق نظرية المجاورة السكنية مع طبيعة نسيج البناء في المنطقة العربية الحديث من خلال منهج تحليلي استنتاجي. فنظرية المجاورة نموذج يعني بمنطقة ذات خصائص "نموذجية" مثل A_2 . A_1 . A. وبالتالى يدرس B_2. B_1. B. ويمكن أن تختلف طبيعة منطقة الدراسة ذات الخصائص "التطبيقية" مثل A_2 B_1 ، A_1 B_2 ، A_2 B_1 ، A_1 B_2 ، وهكذا لاستنتاج مدى توافق النموذج بصورة أفضل مع التطبيق، مع عدم التعرض لمدى تناقص خصائص المجاورة داخلياً A_1 . A_2 ، أو مدى التناقص في خصائص النسيج B_1 . B_2.

٢ تكوين المجاورة السكنية (المبادئ النظرية)

١/٢ المجاورة السكنية كنموذج تخطيطي

المجاورة السكنية هي منطقة سكنية محددة بعدد من المساكن مخدومة بمجموعة من الخدمات الأساسية – وخاصة الدراسة الأساسية، وهي تهدف إلى إيجاد بيئة صحية وآمنه، وتكون للسكان البيئة الاجتماعية الملائمة. وتعتبر المجاورة هي الوحدة التخطيطية الأساسية للتخطيط العمراني أو الوحدة المديولية التكرارية، وتكون منفصلة عن الاستخدامات الخارجية أو الفواصل الطبيعية (BRIAN 2001) وأيضاً يحدد لها الوظائف وشبكة الطرق المناسبة وعدد السكان يتدرج بين ٥ آلاف و ١٠ آلاف نسمة. واتفقت أغلب المراجع الحديثة على وجود ثمان أو تسع مبادئ تكون متوفرة في المجاورة (٤ مبادئ أساسية – ٤ مبادئ عامة) يمكن إيجازها فيما يلي.

٢/٢ المبادئ الأساسية لتكوين المجاورة السكنية

حـددت أغلـب المراجـع ٤ مبـادئ أساسـية وهـي أن تكـون المجـاورة متضـامة مكثفـة، وتخـتلط بهـا بعـض الاستخدامات، وذات نظام حركة متعددة، وأنها تستجيب للظروف البيئية والثقافية.

١/٢/٢ نموذج النسيج المدمج

النموذج المدمج يكون مناسب للاستخدام (BRIAN 2001) من حيث مقياس وحركة ونسب الفراغات، وحتى تكون مناسبة لحركة مشاة أكثر وأيضاً نسب الفراغات (ارتفاع المباني بالنسبة لعروض الطرق).للاستفادة من مسطحات الأرض المتاحة والتكلفة الأقل في تقليل تكلفة الإمدادات أو الشبكات الأساسية. ويساعد الاندماج على زيادة التكامل بين السكان وزيادة الارتباط الاجتماعي والتالف بينهم، وكذلك يساعد تحديد الموقع على تأكيد المركز ويشعر بتركيز الاستخدامات بها أكثر.

٢/٢/٢ اختلاط الاستخدامات

تحتوي المجاورة على مجموعة من الأنشطة الملائمة للسكان غير الأنشطة السكنية، ويمكن الحركة بين هذه الأنشطة للمشاة. ويمثل مركز الخدمات بؤرة أو نقطة الاهتمام التي تميز المجتمع ، وتختلط به أيضاً أنواع الإسكان المختلفة والمتنوعة في الحجم والكثافة. ويحدد دورفين (DORVEN 2002) أن تكون لكل مجاورة وظيفة مدنية أو ذات اتصال بالأنشطة التي تخدم باقي المدينة.

٣/٢/٢ تعدد وسائل الحركة والنقل

تعتمد المجاورة على نظام الحركة الداخلية وهو نظام متعدد الوسائل يعطي فرصة لحركة المشاة أو الدراجات والسيارات . و نظام الحركة الآمنة الملائمة بين أجزاء المجاورة يفضل أن يكون مغلق ولا يسمح بالمرور العابر ولكن يعطي الأولوية للمشاة، وأن تكون بها السيارات بسرعة محدودة.

٤/٢/٢ الاستجابة للمعطيات البيئية والثقافية

تتلائم المجاورة مع البيئة التي تخطط بها لتستجيب للطابع العمراني والمعماري الخاص بالمجتمع، ولتكون متواصلة ومندمجة مع البيئة المحيطة بها (VICTOR 2001)، ولتكون ذات ارتباط بالفراغات العامة أو بالحدائق أو المباني الترفيهية والخدمات المجتمعية.

٣/٢ المبادئ العامة لتكوين المجاورة

أضافت بعض المراجع المبادئ العامة وهي مبادئ شمولية والبعض الآخر يدخل في تفاصيل تذكر منها الآتي:

١/٣/٢ ارتباط بالمخطط العام للمدينة

ترتبط المجاورة السكنية بالمدينة عن طريق المخطط العام، وهي تراعي نظام شبكة من الفراغات المفتوحة الخاصة بباقي المدينة.

٢/٣/٢ حجز مواقع للأنشطة الوظيفية

تحجز المجاورة بعض المناطق للأنشطة المستقبلية أو الخدمات العامة التي تخدم باقي المدينة وليس داخل حدود المجاورة فقط، وهي توضح رمزية دور المجاورة بالمدينة والمناطق المفتوحة أو الخضراء لابد أن تكون ذات نظرة شمولية وتخدم ليس فقط المنطقة ولكن كامل المدينة.

٣/٣/٢ صفات التمييز البصري

تحتوي المجاورة على تنويعات في التكوينات العمرانية والفراغات والحدائق تؤدي إلى غناء التكوين البصري للمناطق السكنية، تراعي صفات الواجهات أو الطابع العام الذي يعطي انطباع جماعي للفراغات وخاصة على الشوارع الرئيسية ذات تصميم عمراني للممرات.

٤/٣/٢ صفات التلوث السكني

ترتبط المباني بالمجاورة عن طريق مجموعات من البلوكات (CLUSTER) ذات ارتباط داخلي أكثر من الترابط الخارجي .. البلوك السكني لابد أن يكون صغير ويعكس مدي تركيز الأنشطة بشكل واضح .. تذهب بعض المراجع إلى حد تحديد النظام الشبكي لتلائم لنظام الشوارع والذي يعطي زيادة الترابط.

٤/٢ خلاصة تكوين المجاورة السكنية

تكوين المجاورة والصفات التي أطلقت على خصائصها يحدث بينها بعض التكرار أو التداخل بين السمات، والبعض الآخر من هذه الخصائص يكون شمولياً ومجرد والآخر يكون أكثر تفصيلاً. وسوف نتناول أهم هذه السمات والخصائص تكوين المجاورة في محاولتنا للوصول لأهم هذه الخصائص.

١/٤/٢ خصائص المجاورة والتداخل فيها (جدول ١)
تتكرر وتتداخل معاني بعض الخصائص مثل خاصية التضام وخاصية المقياس الإنساني، وخاصية محدودية الموقع، وخاصية خلط الاستخدامات وخاصية التنوع بين أنواع الإسكان، خاصية مراعاة الاتصال الداخلي أو ترابط الطرق واستخدام محاور الشبكة لربط أجزاء المجاورة.

جدول (١) خصائص المجاورة السكنية والتداخلات بينها

الخصائص الأساسية	الخصائص الفرعية	دلالات أخري
١- تخطيط متضام COMPACT- تخطيط يراعي المقياس الإنساني HUMAN SCALE	- محددة الموقع LIMITED SITE - تركيز الاستخدام INTENSITY of USES - حركة للمشاة PEDESTRIAN	- مساحة محدودة الكثافة LIMITED AREA DENSTY
٢- خلط الاستخدامات MIXED UES - خلط أنواع فئات الإسكان MIXED HOUSING	- نماذج سكنية مختلفة VARITY of HOUSING TYPES	- خدمات وأنشطة
٣- تخطيط يراعي الحركة الداخلية INTER-CONNECTED (STREETS	- نظام حركة شبكي GIRID FORM - مركز خدمات داخلي واضح	- شبكة الحركة
٤- يخدم الخلفية التاريخية - المحافظة على البيئة الطبيعية HISTORICAL & VISUAL CHARACTERISTICS	- فراغات داخلية متنوعة - وجهات جمالية - يساعد على الترابط الاجتماعي SOCIAL INTERACTION	- التداخل بين الطبيعة والسكن
٥- مرتبط بالمخطط الشامل CONSISTENT WITH CITY PLANNING	- يراعي المدخل الشمولي COMPREHNISIVE APPROACH	

٢/٤/٢ خصائص المجاورة الشمولية والتفصيلية
بعض الخصائص تتناقض فيما بينها من حيث التجريد والشمولية من جهة والتفصيلية من جهة أخرى. فمثلا تتضمن المبادئ الشمولية التخطيط المتضام ومراعاة المقياس الإنسانى والمحافظة على البيئة والطابع والارتباط بالمخطط الأشمل، بينما تشمل المبادئ التفصيلية المواقع المحددة وحركة المشاة السهلة واحترام الطابع التاريخى. أما الخصائص والمبادئ البديهية فيمكن تطبيقها على أي مخططات وهي أهداف عامة مجردة وشمولية وليست خاصة بالمجاورة ، ويفضل محايدة هذه الخصائص لأنها يمكن تطبيقها عند أي مستوى كما هو موضح فيما يلى:

- المحافظة على البيئة الطبيعية (أغلب المخططات تحاول هذا).
- المحافظة على القيم النظرية التاريخية (يصعب قياس هذا التغير على المستوي التخطيطي).
- الارتباط بالمخطط العمراني الأشمل (ليس هناك مخطط شامل دائماً).

٣/٤/٢ الخصائص الحاكمة في تكوين المجاورة السكنية
نوجز فيما يلي أهم الخصائص الحاكمة ونركز على الخصائص الممكن قياسها بقدر الإمكان.
أ- التخطيط المتضام والذي يراعي البعد الإنساني (الكثافة – المساحة) (COMPACT DEVELOPMENT).

ب- خلط الاستخدامات بطريقة منطقية وخلط أنواع الإسكان (خلط فئات الدخل يؤدي تحديد الخدمات بداخلها) تخطط مع الحركة (MIXED USES).
ج- الترابط الداخلي للحركة بين أجزاء المجاورة لضمان الحركة الآمنة (الحركة للمشاة – سيارات متصلة – الاستخدام الداخلية).

٣ اختلاف تكوين المجاورة عن التطبيق بمدينة أبو ظبي

مما سبق يتم تحديد ٣ علاقات هامة لتأكيد تكوين المجاورة وهي الكثافة، خلط فئات الدخل وتوفير الخدمات لتكون داخل المجاورة السكنية فيما يلي يتم تحليل هذه العوامل وعلاقتها بمدينة أبو ظبي كمثال.

١/٣ خلط الفئات المختلفة داخل المجاورة

١/١/٣ المبادئ التي تحكم علاقة فئات الدخل داخل المجاورة السكنية

- تعدد الفئات ذات الدخل المختلف تؤدي إلى تنوع في الوحدات التخطيطية.
- تعدد الفئات ينوع في اختيارات الخدمات المطلوبة ويوضح هذه الفئات.
- وتنعكس أيضاً على نوعية ومعدلات تردد الاستخدام للخدمات.
- الاتصال عن طريق المشاة والالتقاء بين السكان يزيد التفعيل.
- خلط مستويات الدخل المختلفة تساعد على المدمج من خلال التعامل اليومي وهو يؤدي إلى زيادة الترابط الاجتماعي وزيادة الشخصية المحلية.
- التقليل ما أمكن في العزل الاجتماعي يعمل على زيادة التفعيل.
- النشاط التجاري والاقتصادي مما يحسن في أداء السوق بشكل واضح.
- زيادة العزل الاجتماعي ينعكس على التصرفات الاجتماعية والاتصال الاجتماعي وله وحدة على مستوي الانتماء الاجتماعي.

٢/١/٣ صعوبة خلط فئات الدخل المختلف داخل المجاورة في الخليج العربي

- زيادة الدخل في الفترة الأخيرة جعل الهوة متسعة بين ذوي الدخل والفئات العرقية مما صعب إمكانية خلط الفئات المختلفة (هناك هوة واضحة بين الدخول والفئات الاجتماعية).
- ارتباط المجتمع على مستوي الإقليم والمدن الكبرى عن طريق الارتباط العائلي على مستوى الإقليم وليس على المستوى المحلي.
- المدن تجمع بين الأسر الممتدة والأسر المستقلة بالإضافة إلى أسلوب الحياة الذي يؤكد الفصل الاجتماعي.
- توزيع مسطحات الأراضي المتساوية والكبيرة أكد الفصل مع استخدام السيارة التي ساعدت أكثر على زيادة العزل.

٢/٣ زيادة الكثافة بالمجاورة بمدينة أبو ظبي

١/٢/٣ المبادئ التي تحكم الكثافة السكنية بالمجاورة

- زيادة الكثافة تفيد في اقتصاديات المشروعات وأيضاً توفر في اقتصاديات النقل الداخلي والخارجي.
- زيادة الترابط الاجتماعي عن طريق حيوية الفراغات وتحسين أداء الخدمات.
- الفروق بين الكثافة العامة والكثافة الخاصة تعطي المرونة التخطيطية داخل المخططات العامة للمناطق.
- تظهر المشاكل ليس في زيادة الكثافة ولكن في زيادة معدل التزاحم (معدل استخدام الأشخاص في الغرفة الواحدة).

٢/٢/٣ صعوبة زيادة الكثافة داخل المجاورة في الخليج العربي

- زيادة الموارد الدولة في الفترة الأخيرة أدت إلى إهمال دراسة اقتصاديات المشروعات.
- نمط الحياة الاجتماعية ذات الأسرة الممتدة أدي إلى توزيع الأراضي الكبيرة وأدي إلى زيادة العزل الاجتماعي عن طريق المحيط المباشرة داخل المدن.
- توزيع الأراضي بمسطحات متساوية أهدر الأراضي وقلل الكثافة مما أثر على توزيع الخدمات في الضواحي وأدي لزيادة الاعتماد على الخدمات المركزية (المدارس مثلا).

٣/٣ علاقة الخدمات بالمجاورة بمدينة أبو ظبي

١/٣/٣ المبادئ التي تحكم علاقة الخدمات بالمجاورة السكنية

- الأساس في توزيع خدمات المجاورة أن تكون يومية أو أسبوعية فى نطاقات مقبولة للمشاة والسيارات.
- الخدمات تساعد على زيادة التفاعل الاجتماعي ، ولكن الكثافة الأقل تعني خدمات أقل.
- الكثافة الأقل تعني خدمات ذات تكلفة أعلي وتكلفة صيانة عالية وقلة الموارد والعوائد.
- الحالة الاجتماعية والاقتصادية تؤثر على استخدام الخدمات ووسيلة الانتقال.
- نوعية الخدمات ومستوي التردد تؤثر على توزيع بعض الخدمات بشكل كبير مثل (المسجد في المجتمع الإسلامي الذي يتطلب التردد والقرب من السكن).

٢/٣/٣ صعوبة تداخل الخدمات مع المجاورة في الخليج العربي

- امتداد المجاورة وتباعد الخدمات و صعوبة المناخ في منطقة الخليج العربي ساعد على استخدام السيارة.
- عدم توافر الكثافة الملائمة أنعكس على نوعية ومستوى الخدمات وأدى إلى الاعتماد على الخدمات المركزية.

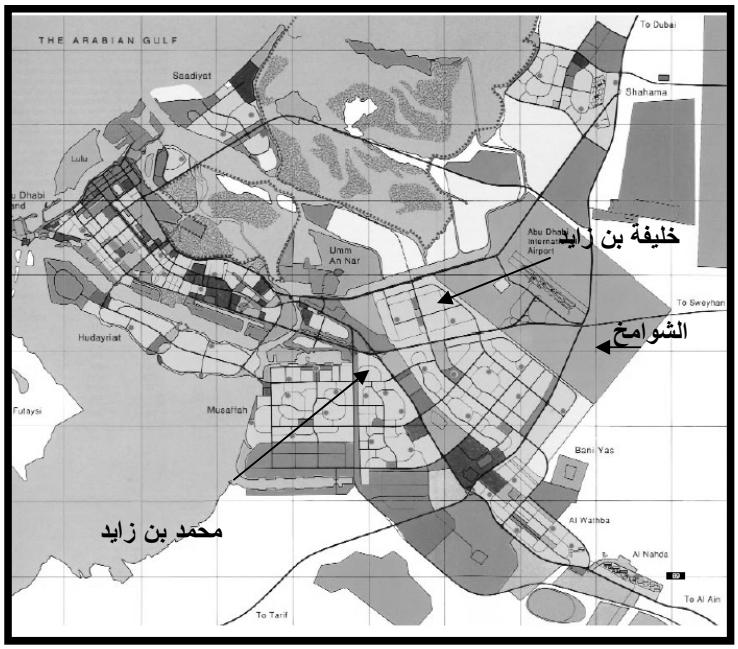
٤/٣ خلاصة صعوبات تطبيق المبادئ للمجاورة بالخليج العربي

يوضح شكل (١) وجدول (٢) صعوبات تطبيق المبادئ للمجاورة بالخليج العربي بالتطبيق على مدينة أبو ظبى.

جدول (٢) صعوبات تطبيق المبادئ للمجاورة بالخليج العربي

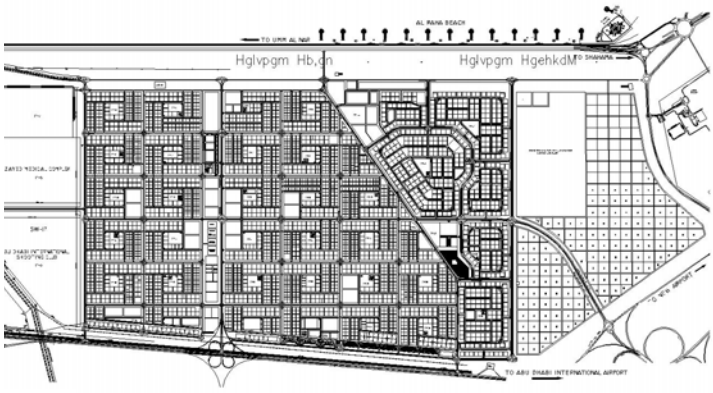
	المبادئ الحاكمة للمجاورة السكنية	صعوبة تطبيقها بالخليج العربي (مثال مدينة أبو ظبى)
علاقة فئات الدخل بالمجاورة	- تعدد الفئات تؤدي إلى تنوع الوحدات التخطيطية - خلط مستويات الدخل يساعد على الدمج الاجتماعي من خلال التعامل اليومي - تعدد الفئات يؤدي إلى تنوع الخدمات المطلوبة وخدمتها بشكل أفضل	- زيادة الدخل أدت إلى اتساع الهوة الاقتصادية بين الفئات - ارتباط المجتمع على المستوي الإقليمي أكثر من المستوي المحلي - المدن تجمع بين الأسر الممتدة والأسر المستقلة - توزيع المسطحات السكنية الكبيرة ساعدت على زيادة الفصل على المستوي المحلي
علاقة الكثافة السكانية بالمجاورة	- زيادة الكثافة تفيد في اقتصاديات المشروعات واقتصاديات النقل - زيادة الترابط الاجتماعي عن طريق حيوية الفراغات وتحسين أداء الخدمات - الفروق بين الكثافة العامة والكثافة الخاصة تعطي مرونة تخطيطية داخل المخطط العام - تظهر المشاكل من الكثافة عن زيادة التزاحم (معدل استخدام الخدمة الواحدة)	- زيادة موارد الدولة أدت إلى إهمال اقتصاديات المشروع - نمط الحياة الاجتماعية للأسر الممتدة أدي إلى توزيع أراضي كبيرة وأدي إلى زيادة العزل الاجتماعي عن المحيط المباشر - توزيع الأراضي بمسطحات متساوية إهدار أراضي تلك الكثافة مما أثر على الخدمات في الضواحي وأدت لزيادة الاعتماد على الخدمات البعيدة (المدارس)
علاقة الخدمات بالمجاورة	- خدمات المجاورة اليومية والأسبوعية عن طريق نطاق مقبول للاستخدام المشاة - الخدمات تساعد على زيادة الالتقاء الاجتماعي .. ولكن الكثافة الأقل تعني خدمات أقل. - الكثافة الأقل تعني خدمات أقل وتكلفة صيانة وقلة العوائد - الحالة الاجتماعية والاقتصادية تؤثر على استخدام الخدمات ووسيلة الانتقال - نوعية الخدمات ومستوي التردد تؤثر بشكل كبير على التوزيع (المسجد في المجتمع الإسلامي)	- امتداد المجاورة وتباعد الخدمات ساعد أكثر على الاعتماد على السيارة - عدم توافر الكثافة انعكس على توفير الخدمات ذات المستوي الجيد (المدارس) - صعوبة المناخ في منطقة الخليج أدت إلى استخدام السيارة بشكل مستمر

شكل (١)
إقليم مدينة أبو ظبى الكبرى



إقليم مدينة أبو ظبي الكبرى

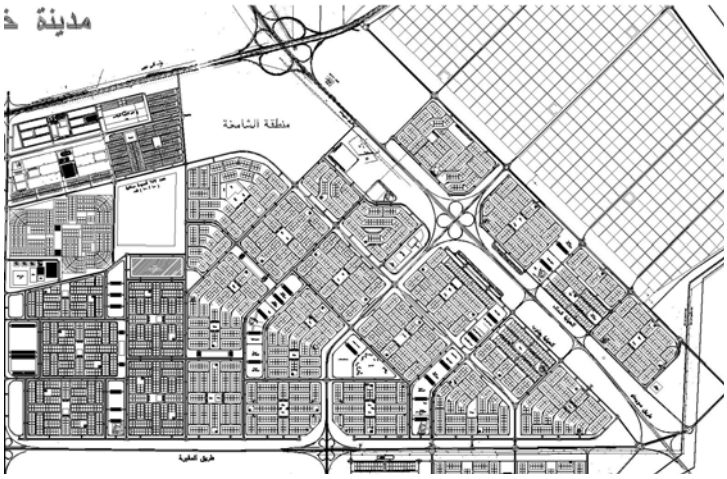
موضح علية مدينة خليفة
ومدينة محمد بن زايد
ومدينة الشوامخ
- إسكان موطنين ١,٥ وحدة/الهكتار
- المجاورة ٧٠٠ هكتار
-عكس المرجعية النظرية



مدينة خليفة بن زايد

مساحات قطع الأراضى (٣٠*٣٠متر) وأيضا (٤٥*٤٥ متر) وعروض طرق حوالي ٣٠ مترا

عدم توافر الكثافة المناسبة لقيام الخدمات المجتمعية - (٢ وحدة فى الهكتار)
.
عدم الالتقاء آو الارتباط بين السكان



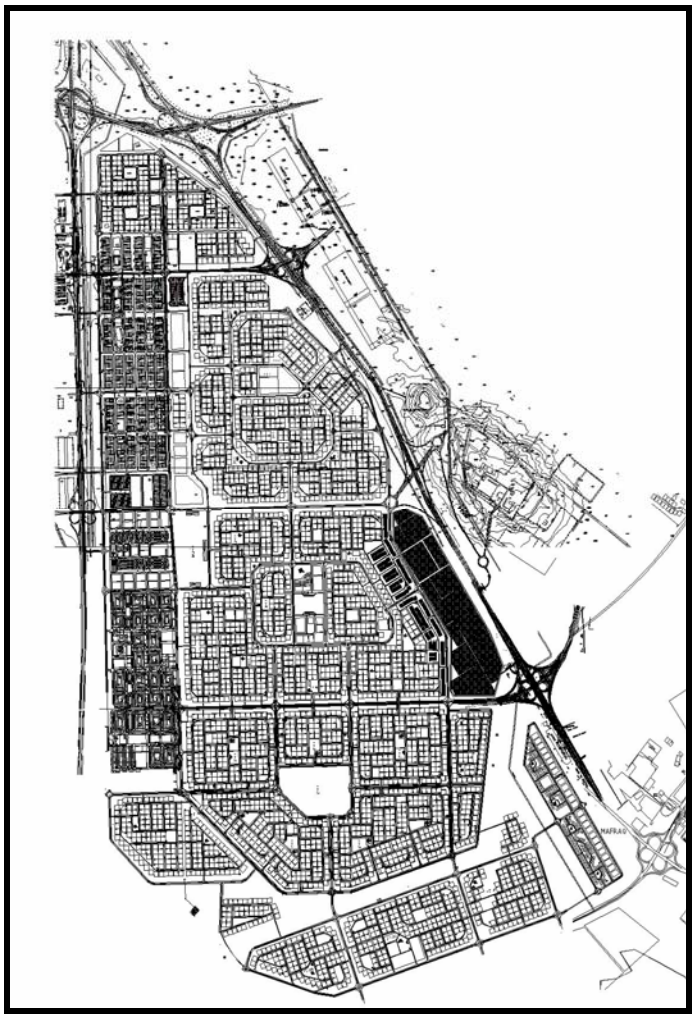
مدينة الشوامخ

مساحات قطع الأراضى (٤٥*٤٥ متر)
وعروض طرق حوالي ٤٧ مترا

(١,٢ وحدة فى الهكتار)
مما أدى إلى اتساع المساحات المخصصة للمجاورات والأحياء.

عدم وجود فكرة حركة المشاة او الوصول الى الخدمات الا عن طريق السيارات.

تابع شكل (١)



مدينة محمد بن زايد

تتراوح المساحات قطع الأراضى (٦٠*٦٠ متر) وأيضا (٤٥*٤٥ متر) وعروض طرق حوالي ٣٠ مترا إلا أن كبر المساحات أدت إلى عدم توافر الكثافة المناسبة لقيام الخدمات المجتمعية.

قطع الأراضى الكبيرة واستخدام السيارة أدى إلى عزل الوحدات وعدم واقعية فكرة المجاورة

٤ خلاصة العوامل التي تؤدي إلى اختلاف نظرية المجاورة على التطبيق بمنطقة الخليج

هناك مجموعتين من العوامل التي تؤدي إلى اختلاف هذه النظرية عن التطبيق مثل عوامل عامة مثل الخلفية التاريخية والبعد الاقتصادي والسياسية بالمنطقة ثم العوامل العمرانية، وهي عوامل ذات ترابط مثل الكثافة التي تؤدي إلى التأثير على توزيع الخدمات مما يؤدي أيضاً إلى التأثير الواضح على الحركة والطرق ثم التكوين العام للمجاورة السكنية، ونوجز فيما يلي هذه العوامل:

١/٤ العوامل العامة التي تؤدي إلى اختلاف نظرية المجاورة عن التطبيق

١/١/٤ عوامل وقرارات سياسية

طبيعة الخلفية الاجتماعية والتاريخية المنتشرة في منطقة الخليج، ثم ظهور الإمكانيات التي أدت إلى بحبوحة العيش في ظل إمكانيات غير محددة مع قلة العدد النسبي للسكان بالنسبة للمساحة، وارتباط المدن الخليجية (العين – أبو ظبي) واحترام الخصوصية بالإضافة إلى صعوبة المناخ لفترة زمنية خلال العام.

٢/١/٤ طبيعة التكوين الاجتماعي

الانتشار والحراك السكاني بين المناطق داخل الإمارات والعديد من الأسر تعيش منتقلة بين أبو ظبي والعين – أو دبي والشارقة وأيضاً توزيع الأسر بناء على مجتمعاتها القبلية، بالإضافة إلى وجود فواصل بين الفئات الاجتماعية والعرقية كما أن هناك أكثر من فئة اختلافية (مواطن – وافد).

٣/١/٤ الواقع الاقتصادي الجديد

الواقع الاقتصادي الجديد وظهور إمكانيات اقتصادية غير محددة بالإضافة إلى زيادة الملكية الفردية الخاصة، وتضاعف الدخل القومي في فترة زمنية قصيرة نسبياً، مما يؤثر بالتالي على نوعية وكمية الخدمات المطلوبة لأنواع الفئات الاقتصادية المختلفة. ارتباط زيادة الدخل بالفئات الاجتماعية وانعكاس هذا على مساحة الأراضي الممنوحة للسكان أو للمجموعات العرقية المختلفة أنعكس على المساحة الإجمالية للمجاورة السكنية.

٢/٤ العوامل العمرانية في اختلاف النظرية عن التطبيق

نوجز هذه العوامل وهي تتراوح بين الكثافة وتوزيع الخدمات وتأثير هذا على الحركة والطرق:

١/٢/٤ عوامل الكثافة العمرانية

انعكس نماذج الضواحي الأمريكية على منطقة الخليج العربي مما يعكس من صورة انتشر في الفترة التالية للحرب العالمية الثانية، مما شجع على انتشار هذه الفكرة توفر الأراضي والإمكانيات يتوسط كثافة الوحدات على الهكتار حوالي (٤ على الهكتار) في حين المتوسطات الأمريكية الآن حوالي (٨-١٠ على الهكتار). تحديد مساحة القطع الأراضي مبدئيا يؤثر على إجمالي مساحة المجاورة السكنية المطلوبة لعدد ٥ آلاف نسمة على الأقل وهي تنعكس على مسافات السير في تقليل الكثافة بهذا الحد صعب في الوصول إلى الخدمات إلا باستخدام السيارات.

٢/٢/٤ عوامل الخدمات المجتمعية

توزيع الدخول تؤثر على نوعية الخدمات المطلوبة وعلي أسعار توفر هذه الخدمات كما أن هناك صعوبة في توزيع هذه الخدمات وعدم كفاءة في عمل هذه الخدمات في ظل الكثافات الدنيا. الانتشار المبالغ فيه أدي إلى سوء توزيع الخدمات وتداخل خدمات المجاورة مع خدمات الحي السكني مما جعل النظام المتبع غير واضح. كفاءة ونوعية معطي الخدمات (مثل المدارس) أدت إلى خلل في توزيع الحركة، نوعية الخدمات تتحسن بشكل واضح عند زيادة الكثافة ووجود طلب متصاعد وتنافس تفضيلي.

٣/٢/٤ عوامل الحركة والطرق

زيادة مساحة المجاورات يزيد في الاستخدام اليومي للسيارات، بالإضافة إلى صعوبة الحركة لمسافات طويلة للمشاة في ظل المناخ الحار القاسي. كما أن صياغة المجتمع بالشكل الراهن المنتشر صعبت أيضاً من الحركة بدون استخدام السيارات وجعلت النظام الشبكي أو المحاور للطرق التي تقع عليها الخدمات أكثر ملائمة للاستخدام مع السيارات.

٣/٤ خلاصة الاختلاف لنظرية المجاورة السكنية عن التطبيق

نوجز فيما يلي ملخص الاختلاف في الجدول التالية:

جدول (٣) اختلاف النظرية هن التطبيق بالنسبة للمحتوي العام

١/١/٤ عوامل عامة	الخلفية التاريخية والاجتماعية	احترام خصوصية الفروق	التألق بالنموذج الأمريكي	مناخ حار قاسي
٢/١/٤ عوامل اجتماعية	قلة عدد السكان والارتباط بالمناطق المتسعة	تفضيل الانتشار والحراك	هناك أكثر من مجموعتين عرقيتين على الأقل	عدم إمكانية خلط أو دمج الفئات ذات الفواصل
٣/١/٤ عوامل اقتصادية	الإمكانيات الخليجية الغير محدودة	زيادة الملكية والمنح الفردية	زيادة الدخل تؤثر على مساحة الأراضي الممنوحة	استخدام السيارات الخاصة

جدول (٤) اختلاف النظرية هن التطبيق بالنسبة للمحتوي العمرانى

١/٢/٤ عوامل الكثافة العمرانية	الأراضي الممنوحة بمساحات محددة مسبقا	تحديد المساحة مبدئيا يؤثر على مساحة الموارد السكنية	كثافة عدد الوحدات (٤ على الهكتار) (عالميا ٨ على الهكتار)	تقليل الكثافة تزيد المساحة وتزيد استخدام السيارة
٢/٢/٤ عوامل الخدمات المجتمعية	زيادة الدخل تؤثر على نمط ونوعية الخدمات المجتمعية	تقليل الكثافة يصعب في توزيع الخدمات الملائمة	خدمات الصغيرة موزعة عشوائياً	مداخل بين الخدمات المجاورة وخدمات ـ لعدم وجود نظام واضح
٣/٢/٤ عوامل الحركة والطرق	زيادة المساحة يزيد من ضرورة استخدام السيارة	صعوبة المشي في المناخ الحار القاسي	صياغة المجتمع بشكل الحالي يصعب الحركة بدون سيارة	النظام الشبكي أو المحوري ملائم للخدمات

مما سبق يتضح صعوبة تطبيق فكرة المجاورة السكنية في منطقة الخليج العربي (خاصة أبو ظبي) فتوزيع المساكن مع مجموعة من الخدمات ومراعاة الاستخدام الأكثر للسيارة جعل تكوين المجاورة أقرب ما يكون تخطيط شبكي ومحوري موزعة عليه المساكن والخدمات بشكل متناثرة.

٥ التوصيات والدراسات المستقبلية

مما سبق توضع عدة توصيات تؤخذ في الاعتبار عند مراجعة فكرة المجاورة السكنية وتطبيقها بمنطقة الخليج العربي، التوصيات تكون خاصة بمعالجة الوضع الراهن للمناطق السكنية الحالية ثم توصيات خاصة بالمخططات الجديدة لتخطيط المناطق السكنية ويلي ذلك التوصية بعدة دراسات مستقبلية.

١/٥ معالجة الوضع الراهن

مراجعة الوضع الراهن للمناطق السكنية التي خططت على أساس المجاورة السكنية، وهي كانت قاعدة لتوزيع المناطق السكنية ولكن المطبق لم يتبع كل القواعد المطلوبة فنتج مناطق سكنية يجب مراجعة الخدمات اللازمة لها وتهيئة المجموعات السكنية لتكون أكثر ملائمة لخدمة السكان.

٢/٥ حلول بديلة أكثر ملائمة

يجب أن تخطط المناطق السكنية بناء على أفكار أخري مثل المحاور السكنية وهي توزيع المجموعات السكنية على هيئة محاور ومرتبطة عن طريق مجموعات في الخدمات على نفس المحاور. البديل الثاني هو تخطيط شبكي للمناطق السكنية على شكل مجموعات سكنية (CLUSTER) وتوزيع الخدمات على مستوي المجموعة أو مستوي الحي السكني.

٣/٥ الدراسات المستقبلية الخاصة بهذا المجال

- دراسة أساليب معالجة المناطق السكنية المتناثرة على حدود المدن (مباني الوضع الراهن).
- دراسة توزيع الخدمات المجتمعية لتكون أكثر ملائمة للمناطق السكنية ولطبيعة أسلوب معيشة السكان.
- دراسة أساليب تهيئة المناطق السكنية لتكون أكثر ملائمة للمشاة أو استخدام الوسائل الأخرى غير السيارات.

المراجع

Alexander, Christopher, and Sara Ishikawa, *A Pattern Language*, New York,1977

Chapman, David, *Creating Neighborhoods and Places in the Built Environment*, New Society Publishers, London, 1998

Hinshaw, M*., Re-zone or de-zone, sometimes it makes sense to start from scratch*, urpl.wisc.edu/people/ohm/tndord.pdf, 2000

Ohm, Brian W., *A Model of Traditional Neighborhood Development,* New Jersey: John Wiley & Sons, 2001

Palter-zyberk, Duany et al., *Congress for New Neighborhood,* Congress for the New Urbanism, Miami, 2001

Talen , E., *Sense of Community and Neighborhood Form,* Yale University Press, 1999.

Tu, C. C. and Eppli M. J., *Valuing of New Urbanism*, Urban Land Institute, New York, 1999

Wane, Dick*, Five Critical Questions in Process Improvement*, Morrow & Company, New York, 2002.

Western Australia State*, Livable Neighborhood (Best Practices in Housing),* International Marine/Ragged Mountain Press, London, 2000

Yousry, Ahmed M., *The validity of neighborhood unit in Egypt*, Master Thesis in City Planning, Cairo University, 1986